

Seigarrena.- Erabaki honen iragarkia argitaratzea Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN eta jakinarazpena ematea eragindakoei eta interesatuei, Udal burua den Alkateari beren beregi eta bereziki ahalmen ordetza ematen zaiolarik erabaki hau burututa egon arte egin beharreko gestio eta sinatu beharreko dokumentazio guztia sinatzeko, bafize ere Jabegoaren Erregistroan inskripzioaren asentamendua, ofizioko prozedurak bere ohiko izapideak eginez jarraituko duelarik."

Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudiko 111. artikuluan xedatutakoa betetzeko ezagutzera eman eta jende aurrean agerian jartzen dena.

Llodio, 2003ko ekainaren 9a.- Alkatea, PABLO GOROSTIAGA GONZÁLEZ.

## LLODIO

3.940

### Iragarkia

#### Katuxa aldea Hiritartzeko Proiektua (11. Industria Aldea)

Herritar guztiak ezagutu eta jakinaren ganean geratzeko jakinarazten da Udal honetako Gobernu Batzordeak 2003ko ekainaren 3an egindako bileran, jarraian azaltzen den erabakia hartu zuela:

"Lehen.- Onartzea hasierako izaeraz Katuxa Aldea (11. Industria Aldea) Hiritartzeko Proiektua, Ingesak erredaktatua, buruzapenerako aurreikusita dauden hiru faseetarako guztirako 299.171,89 euro (BEZ barne) kontratuzko aurrekontuaz.

Bigarrena.- Seinalatzea derrigorreko jabetzak kentzearen ondorioetarako proiektu hau behin betiko onartuta geratzen bada, bera-ekin batera erakarriko duela ukitutako lursail eta eraikinen herriaren erabilerrarako eta okupatu behar diren aitorpena, derrigorreko jabetza kentzeko aparteko txostenean aurreikusitako jabe, ondasun eta eskubideen zerrenda honen arabera:

#### LURSAIL, ERAGINEN ETA JABEEN ZERRENDA

Katastroko erreferentzia: 4. Lursaila, 6. Poligonoa.

Azalera: 3 m<sup>2</sup>

Titularra: Juan Carlos Aguado Olabarrieta jauna.

Helbidea: Gardea kalea, 10 zkia.-1. solairua.

Hirugarrena.- Aipatu den proiektua jende aurreko erakusketan ipintzea hamabost (15) lan eguneko epean, Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta biharamunetik aurrera. Bestalde, hasierako izaera duen onarpen hau iragartzeko eta jendaurreko informazio izapideak betetzeko Iragarkien Taulan argitaratu beharko da, Katuxako 11. Industria Aldearekin bat datorren beteazpen unitate barruko pabiloi eta lursailen tituludunei eta jabeei jakinarazpen norbanakotua eman beharko zaielarik.

Jendearen eskura egongo den epe horren barruan interesa dutenek egoki irizten dituzten alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte; alegazio horien ganean Udalak hartuko du erabakia Proiektua behin betiko onartu edo ez aztertuko denean."

Proiektu hori jendearen eskura dago Hirigintza eta Ingurugiro Arloan, Herriko Plaza, 5 zk., 3. solairuan, herritarrei argibideak emateko.

Llodio, 2003ko ekainaren 4a.- Jarduneko Alkateak, PABLO GOROSTIAGA GONZÁLEZ.

## VITORIA-GASTEIZ

4.013

#### 7. poligonoaren ("Gaztela Hegoaldea") barne-erreformarako plan bereziaren (antzinako 3. BEPB-aren) aldaketa.

Udal Osoko Bilkurak, 2003ko apirilaren 16ko ohiko bileran, ondo-ko erabakia hartu zuen, besteak beste:

Lehenik.- Plan Orokorreko 7. Poligonoaren ("Gaztela Hegoaldea") Barne Erreformarako Plan Bereziaren -antzinako 3. BEPBaren- Aldaketa behin betiko onartzea.

Bigarren.- Erabaki hau 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan aurreikusitako baldintzetan argitaratzea, eta administrazio-bidean behin betikoa den erabaki honen aurka Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren aurrean zuzenean administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jar daitekeela ohartaraztea.

Sexto.- Publicar anuncio del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava y notificarlo a los afectados e interesados, facultando expresamente a la Alcaldía-Presidencia para la gestión y firma de cuanta documentación fuera necesaria para la ejecución del presente acuerdo, en especial inscripción en el Registro de la Propiedad, continuando el procedimiento de oficio por sus propios trámites".

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 111 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Llodio, a 9 de junio de 2003.- El Alcalde, PABLO GOROSTIAGA GONZÁLEZ.

## LLODIO

3.940

### Anuncio

#### Proyecto de Urbanización de la Zona de Katuja (Z.I. 11)

Se pone en general conocimiento que por la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 3 de junio de 2003, se adoptó el acuerdo, cuya parte dispositiva es la siguiente:

"Primero.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Zona de Katuja (Z.I.11), redactado por Ingesa, bajo presupuesto global contractual de 299.171,89 euros (I.V.A. incluido) que se refiere a las tres fases previstas para su ejecución.

Segundo.- Señalar que a efectos de expropiación forzosa la aprobación definitiva del presente proyecto implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos y construcciones afectados según relación de propietarios, bienes y derechos prevista en la separata de expropiación forzosa y que es la siguiente:

#### RELACIÓN DE PARCELAS, AFECCIONES Y PROPIETARIOS

Referencia catastral: Parcela 4, Polígono 6

Superficie: 3 m<sup>2</sup>

Titular: Don Juan Carlos Aguado Olabarrieta.

Domicilio: Calle Gardea, número 10-1º.

Tercero.- Someter el citado proyecto al trámite de información pública, durante el plazo de quince (15) días hábiles, a contar desde el siguiente al de publicación del correspondiente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava. Por otra parte, se deberá anunciar dicha aprobación inicial y trámite de información pública en el Tablón de Edictos, con notificación personal a titulares de pabellones y parcelas dentro de la unidad de ejecución coincidente con la Zona Industria 11 (Katuja).

Durante el indicado periodo de información pública por los interesados se podrán presentar las oportunas alegaciones, que serán resueltas por este Ayuntamiento al considerar la procedencia de aprobación definitiva del Proyecto."

El indicado proyecto se halla en exposición pública en el Área de Urbanismo y Medio Ambiente (Herriko Plaza, número 5-3º).

Llodio, a 4 de junio de 2003.- El Alcalde en funciones, PABLO GOROSTIAGA GONZÁLEZ.

## VITORIA-GASTEIZ

4.013

#### Modificación del plan especial de reforma interior del polígono número 7 Castilla Sur (Antiguo Peri número 3).

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 16 de abril de 2003, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial de Reforma de Interior del Polígono número 7 "Castilla Sur" (antiguo PERI número 3) del Plan General.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo, en los términos previstos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, con la advertencia de que contra el mismo, que es definitivo en la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Egindako aldaketak Ordenantzen ondoko artikuluetan zehaztuta daude:

35. artikulua - Eraikin berriak bizileku-erabilerarako BK-1 eta BK-2 lur-zatietan

Tratatutako eremuari eman nahi zaion izaera definituko duten eraikin gisa planteatuta daude. Bloke independenteetan antolatutako eta berdegunez inguratutako dentsitate baxuko bizileku-multzo bat osatzen dute. Plan Berezi honen helburua multzo horren formalizazio bolumetrikoko garbia, zehatza eta, aldi berean, ingurune naturala errespetatuko duena lortzea da. Hori dela eta, BK-1 eta BK-2 aretarako multzo bakoitzaren fatxada-proiektua aurkeztu beharko da lizentzia eskatu aurretik. Proiektu horrek, gutxienez, eraginpean hartutako jabeen %60ren adostasuna beharko du. Eraginpean hartutako jabeen bat ados egon ezean, proiektu hori Udalak onartuko du jendaurreko erakustaldiaren ondoren. Hemen zehaztu gabeko xehetasunak osatzen dituen OR-5 Ordenantzaren oinarrituta, ondoko parametroak ezartzen dira, ingurunearen eta blokeen kokapen bereziaren ondoriozko aldaketekin:

- Eraikuntza-erregimena

- Lerrokadurak. Mugimendu-areetan adierazitako kanpoko lerrokadurak eta planoetan finkatutako gehieneko sestrak nahitaezkoak dira eta ez da inolako aldaketarik onartzen. Argitu beharra dago lehen parametroak blokearen gehieneko perimetroa adierazten duela eta gutxienez sakonera librea dela. Atzeraemanguneak, eraikuntza-baoak eta fatxadara zabalduko patioak libreak dira eta ezarritako blokeak zatitu ahal izango dira, betiere ezarritako mugimendu-arearen barruan mantentzen badira.

- Okupazioa. Lur-zati bakoitzaren gehieneko okupazio-portzentajea planoetan mugaketak adierazitakoa da eta, beraz, jatorrizko OR-5 ordenantzaren zehaztutako %50eko mugaren azpitik mantentzen da.

- Aprobetxamendua. BK-1 blokearen aprobetxamendua 10.902,30 m<sup>2</sup>-koa da, eta BK-2 blokearena berriz, 2.879,20 m<sup>2</sup>-koa. Aprobetxamenduaren izaera planoetako tauletan ezarrita dago bloke bakoitzerako (zehatuta eta orokorrean).

- Oin-kopurua. Bi soto-oin baimentzen dira eta, izaera loteslearekin, sarbide-oina, hiru solairu-oin eta atikoa, planoan adierazitako lekuan. Azken horrek OR-5 Ordenantzaren kontuan hartutako txapitula-formako estalkipeko oina ordezkatzeko du. Sabaia txapitula-modukoa izan daiteke, betiere blokearen estalkiko faldoen aldapa 30 gradutik gorakoa ez bada, eta planoen erreferentziako sekzioan ezarritako baldintzetan. Azken oin honen argiztapen eta erremetarako mekanismo tradizionalak erabiltzea gomendatzen dugu, hala nola atzeraemandako atikoaren terraza jarraitua edo galeria. Tamaina txiki txiki txapitulak berariaz debekatuta daude eta estalkiek, ahal den neurrian, ahalik eta planorik garbienak, zehatzenak eta sinpleenak osatuko dituzte.

- Eraikuntzaren altuera. Ordenantza honi atxikitako eraikinen erlaitzaren gehieneko altuera 14,80 m-koa da. Eraikuntzaren gehieneko altuera berriz –hau ere jabari publikoko lurzoru urbanizatuaren sestratik estalkiaren goialderaino neurtuta–, 17,00 m-koa da. Altuera honetatik gora tximiniak, aireztapen-hodiak eta bizitokiak mendeko espazioetako gorputzak besterik ez dira baimentzen, betiere konposizio bolumetrikoiari eta fatxada-konposizioari dagokionez osorik eta ordenatuta adierazita badaude. Planoetan erreferentzia gisa hartutako bide publikoarekiko sestrak finkatzen dira eta oin bakoitzaren gutxi gorabeherako altuerak islatzen dira.

- Estalkiak. Erlaitz-altueretatik abiatuta eta eraikuntzaren altueraren mugarekin, oinetarako eta erreferentziako sekzioan definitutako lerrokadurak gainditu gabe estalki lauaren, ganga-formakoaren edo inklinatuaren bidez behar bezala egindako estalkia baimentzen da. Edozein kasutan, atiko-oinerako sabai bakarra egin beharko da (laua, kurbatua edo inklinatua) eta sabai hori estalkiari eutsiko dion azken forjatu nabaria izango da.

Adierazi bezala, solairuen laugarren oina txapitula modukoa izan daiteke eta adierazitako elementuak estalkiaren luzeraren %60an garatu ahal izango dira. Bere gehieneko altuera eraikinaren gailurrarena izango da eta arestian adierazitako erlaitz-altuera mantenduko da. Elementu horiek bakanak izan beharko dute eta fatxada-motibo nagusi bihurtu ahal izango dira, lurreraino urrututa. Estalki-soluzioa faldoi nagusietan erabiltzekoaren antzekoa izango da.

Las modificaciones realizadas se concretan en los siguientes artículos de sus Ordenanzas:

Artículo 35º - Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-1, RC-2,

Se plantean como los definitivos del carácter que se intenta dar al ámbito tratado. Un conjunto residencial de baja densidad ordenado en bloques independientes y rodeados de espacios verdes. Su formalización volumétrica clara, rotunda, y al mismo tiempo respetuosa con un entorno natural es el objetivo requerido desde el presente Plan Especial. Por ello, para cada una de las áreas RC1 y RC2 deberá presentarse, previo a la solicitud de licencia, el correspondiente proyecto de fachadas de cada conjunto, el cual deberá contar con el acuerdo mínimo del 60% de los propietarios afectados; su aprobación, en el caso de desacuerdo por algún propietario afectado, y tras un periodo de exposición al público, correrá a cargo del Ayuntamiento. Sobre la base de la Ordenanza OR-5, (que complementa los pormenores aquí no especificados), se establecen los siguientes parámetros con sus modificaciones debidas al entorno y la situación especial de los bloques:

- Régimen de edificación;

- Alineaciones; Las alineaciones exteriores señaladas por las áreas de movimiento y las rasantes máximas fijadas en los planos tienen la consideración de obligatorias, no permitiéndose modificación alguna. Cabe aclarar que el primer parámetro indica el perímetro máximo del bloque siendo el fondo mínimo libre. Los retranqueos, huecos de edificación y patios abiertos a fachada son libres, permitiendo fragmentar los bloques impuestos siempre que se mantengan dentro del área de movimiento establecida.

- Ocupación; El porcentaje máximo de ocupación de cada parcela es el señalado por su delimitación en los planos correspondientes, por lo que se mantiene por debajo del 50%, tope especificado en la ordenanza de origen OR-5.

- Aprovechamiento. El aprovechamiento del bloque RC-1 es de 10.902,30M<sup>2</sup>, y el del bloque RC-2 de 2.879,20M<sup>2</sup>. Cuyo carácter se establece para cada uno independientemente en los cuadros de los planos (pormenorizadamente y de forma general).

- Número de plantas. Se permiten hasta dos plantas de sótanos, y con carácter vinculante, planta de acceso, tres plantas de pisos más ático exclusivamente donde se señala en el plano, sustituyendo ésta última a la planta bajo cubierta abuhardillada contemplada en la Ordenanza OR-5. Su techo podrá ser abuhardillado siempre que la pendiente de los faldones principales de cubierta del bloque, no superen los 30 grados y en las condiciones establecidas en la sección de referencia de los planos. Desde este documento se recomienda el uso de mecanismos tradicionales de iluminación y remate de esta última planta como son la galería o la terraza continua de ático retranqueado, prohibiendo expresamente las mansardas y buhardillas de pequeño tamaño, e intentando que las cubiertas configuren planos lo más limpios, rotundos y sencillos posibles.

- Altura de la edificación. La altura máxima de cornisa para los edificios adscritos a esta ordenanza se fija en 14.80M. La altura máxima de la edificación, medida también desde la rasante del suelo urbanizado de dominio público hasta la parte superior de la cubierta, se fija en 17.00M por encima de la cual se permiten únicamente chimeneas, conductos de ventilación, y cuerpos que alberguen los espacios sirvientes de los vivideros; siempre que se manifiesten de forma completa y ordenada respecto de la composición volumétrica y de fachada. En la serie de planos se fijan las rasantes relativas respecto de la vía pública que se toma como referencia, reflejando las alturas orientativas de cada una de las plantas.

- Cubiertas. Partiendo de las alturas de cornisa, y con el límite de la altura de edificación, se permite la resolución de la cubierta, que no excediendo las alineaciones definidas en las plantas ni en la sección de referencia, se resuelva bien mediante cubierta plana, abovedada, o inclinada en sus múltiples variantes. En cualquiera de los casos se obliga a ejecutar un único techo de planta de ático, bien sea plano, curvo, o inclinado; que constituya inequívocamente el último forjado resistente y sustentante de la cubierta

Como ya se ha dicho, la cuarta planta de pisos puede ofrecer un carácter amansardado, pudiendo dichos elementos desarrollarse hasta en un 60% de la longitud de la cubierta. Su altura máxima será la de la cumbrera del edificio, manteniendo la altura de cornisa anteriormente señalada. Dichos elementos deberán ser aislados pudiendo convertirse en motivo principal de fachada, rasgándose hasta el suelo. Su solución de cubierta será similar a la utilizada en los faldones principales.

- Garajerako bi soto-oineko gehienekoa ezartzen da etxebizitza bakoitzeko, eta soto-oinaren erabateko okupazioa lur-zati osoaren %80ra murriztuta geratzen da. Oin horiek batera edo bereiz egin ahal izango dira, goiko eraikuntzen banaketaren arabera. Nolanahi ere, aprobetxamenduaren ondorioetarako zenbatuko ez diren apartakaleku-plazak HAPOak 5.03.64.2 artikuluari dagokionez izandako aldaketan gehieneko gisa araututakoak izango dira.

- Hegalkinak eta atzeraemanguneak. Fatxadetan bolumenak eta itzalak sortzeko mekanismo gisa baimentzen eta gomendatzen dira. Tolerantzia definitzeko +2.50 m-tik -2.50 m-ra bitarteko lerro bat ezartzen da "Lerrokadurak eta sestrak" planoan (E: 1/500) adierazitako alboko lerrokadurekiko.

- Mugekiko atzeraemanguneak. Dokumentazio grafikoan ezarritako gehieneko eraikuntza-lerroak mantentzen dira eta 5 m-ko gutxieneko bereizketa finkatzen da blokearen lerrokaduraren eta bizileku-erabilerarako lur-zatiaren mugaren artean, espazio librearen edo pasealeku handiaren pareko hegoaldeko eta iparraldeko aldean kasuan izan ezik. Hauetan espazio hori eraikinaren fatxadarekin eta kalerantz osatzea eta mugatzea baimentzen da. Kalera gehenez ere 1 m-ko hegalkina baimentzen da.

- Espazio libre pribatuen itxiera perimetralei dagokienez, bat etorri beharko dute planoan (Zonakatzeari, kalifikazio orokorra eta xehatua) agertzen diren eraikuntzaren mugarekin eta baldintzak OR-5 Ordenantzan (6.05.04.3 artikuluan) araututako antzekoak izango dira.

- Eraikuntzaren gehieneko eta gutxieneko luzera eta zabalera. Adierazitako lerrokaduren barruan, aurreikusten diren hegalkinak eta terrazak berenganatzeko gai izango diren +2.50 m-tik -2.50 m-ra bitarteko tolerantziak ezartzen dira blokeen alboko zabalaretan. Lerrokadurak planoetan adierazita dituzten blokeen zatiek izan dezaketenean gutxieneko luzera bi aldeetan etxebizitzak dituen komunikazio-gune bertikalak osatutako gutxieneko unitatearen (atari baten) berezkoa izango da. Artekormak ere ahalbidetuko dira eta, amaizua eta iragazkor aurreikusita ez badaude, dagokion dokumentuan ezarritako epeetan osatu beharko dira. Era honetan, konpentsazio-batzordea osatzen dutenen artean egin beharreko aprobetxamenduaren banaketa malgutu nahi da, BK-1 eta BK-2 blokeetarako aurreproiektu independentera behartuta. Lerrokadura aldaezinak izango dira kasu guztietan.

- Oinen altuera libreak. 2,60 m-ko gutxienekoa ezartzen da baina laugarren oinean aldatu ahal izango da, estalkiaren planteamenduari arabera. Behe-oinaren altuera libre 3,00 m-koa izango da gutxienez, bere maila urbanizatutako kanpoko lurzoruaen sestraren 1 m. azpitik egotearen kaltetan izan gabe. Nolanahi ere, minusbaliatuen sarbidea bermatuko da indarrean dagoen araudiaren arabera.

- Dokumentazio grafikoaren elementu lotesleak;

Lur-zatiko gehieneko etxebizitza-kopurua eta altuera eraikigarriak.

Mugimendu-arearen gehieneko lerrokaduraren finkapena.

Gehieneko eraikigarritasuna eta gauzatzeko moduko aprobetxamendua.

Eraikinen eta muga arteko bereizketa.

- Baldintza estetikoak. BK-1 eta BK-2 blokeen batasun ukaezina kontuan hartuko da. Beraz, bakoitzaren eraikuntza-proiektuak ikuspuntu berean oinarrituta eta tipologiak, bolumenak, baoak, materialak, lengoia eta arkitektura-konposizioa mantenduta idaztea gomendatzen da. Asmoa, hain zuzen ere, izaera uniforme baten bitartez aberastasun formal eskainiko duen eta interes handiko hiri-espazioa izango den soluzio baten bidez oso espazio mugatua lortzea da.

- Erabilera-erregimena

Baimendutako erabilera xehatu bakarrak ondokoak dira:

- Soto-oinak: aparkalekuak, instalazioak eta trastelekuak.

- Behe-oinak: sarbideak (atariak), komunitate-gelak, instalazioak eta trastelekuak, erdisoto bihur daitekeen eta arestian deskribatutako erabilera guztiak konbina ditzakeen lehen soto-oinarekin konbinatuta. Atarietan sartzeko ataripe argiak eta karrerape libreak gomendatzen dira. Gainera, trastelekuak kolmatatu ahal izango dira. Azken hauek, maila horretako gainerako erabilerak bezalaxe, ez dira eraikigarritasun gisa kontuan hartuko kopuruari dagokionez etxebizitza edo gune bertikaleko bat baino gehiago ez badira, azalerari

-Se establece un máximo de dos plantas de sótano destinado a garaje por cada vivienda, quedando restringida la ocupación total de la planta de sótano al 80% de la parcela total. Dichas plantas podrán efectuarse de forma conjunta o aislada, según el reparto de las edificaciones superiores. En cualquier caso, las plazas de aparcamiento que no computarán a los efectos de aprovechamiento serán las reguladas como máximas en la modificación del P.G.O.U. relativo al artículo 5.03.64.2

-Vuelos y retranqueos; se permiten y recomiendan como mecanismos de creación de volúmenes y sombras en las fachadas. Se establece una línea definitoria de su tolerancia entre +2.50 y -2.50M, respecto de la alineaciones laterales señaladas en el plano correspondiente. "Alineaciones y Rasantes" E 1/500.

-Retranqueos a linderos; manteniendo las líneas máximas de edificación establecidas en la documentación gráfica, y fijando una separación mínima de 5M entre alineación de bloque y lindero de parcela residencial, exceptuando los frentes Sur y Norte hacia el espacio libre o gran paseo, en el que se permite la configuración y delimitación del mismo con fachada de la edificación y hacia la calle, sobre la que se permite volar un máximo de 1M.

-En cuanto a los cierres perimetrales de los espacios libres privados, que habrán de coincidir con el límite de la edificación que figura en el plano (Zonificación; calificación global y pormenorizada), sus condiciones serán idénticas a las reguladas en la ordenanza OR-5 (artículo 6.05.04.3).

-Longitud y anchura máximas y mínimas de la edificación; dentro de las alineaciones señaladas, se establecen unas tolerancias en las anchuras laterales de los bloques de +2.50M y -2.50M, capaces de absorber los vuelos y terrazas que se prevén. La longitud mínima en la que se podrán fragmentar los bloques cuyas alineaciones se señalan en los planos correspondientes, será la propia de la unidad mínima compuesta por el núcleo de comunicación vertical con viviendas a ambos lados (un portal). Pudiéndose configurar medianerías que si no se prevén terminadas y permeables, habrán de ser completadas en los plazos establecidos en el correspondiente documento. De este modo se intenta flexibilizar el reparto del aprovechamiento entre los distintos componentes de la junta de compensación, obligando ya al anteproyecto independiente para RC1 y RC-2. Las alineaciones serán inamovibles en todos los casos.

-Alturas libres de plantas; estableciendo una mínima de 2.60M, pudiendo variar en la cuarta planta según el planteamiento de la cubierta. La altura libre de la planta baja no será inferior a 3,00M, independientemente de que su nivel pueda estar hasta 1M por debajo de la rasante del suelo exterior urbanizado. Se garantizará en cualquiera de los casos el acceso a minusválidos según la normativa vigente

-Elementos vinculantes de la documentación gráfica;

Número máximo de viviendas por parcela y alturas edificables.

Fijación de la alineación máxima del área de movimiento.

Máxima edificabilidad y aprovechamiento materializable.

Separación entre edificaciones y a linderos.

-Condiciones estéticas. Se tendrá en cuenta la indiscutible unidad de los bloques RC-1, y RC-2. Por tanto, se recomienda la redacción de sus respectivos proyectos de edificación bajo un mismo punto de vista, manteniendo tipologías, volúmenes, huecos, materiales, lenguaje y composición arquitectónica. Se trata de acometer un espacio muy delimitado mediante una solución que a través de un carácter uniforme, ofrezca una riqueza formal y represente un espacio urbano de interés.

-Régimen de usos;

Los únicos usos pormenorizados autorizados son los siguientes;

-Plantas de sótanos; aparcamientos instalaciones y trasteros.

-Plantas bajas; accesos (portales), cuartos de comunidad, de instalaciones y trasteros. En combinación con la primera planta de sótano que puede convertirse en semisótano y combinar todos los usos anteriormente descritos. Se recomiendan los soportales diáfanos y porches libres para acceder a los portales, que pueden colmatarse con trasteros que como todos los demás usos de este nivel, tampoco computarán edificabilidad mientras no superen en número la unidad por vivienda o núcleo vertical, ni en superficie la señalada

dagokionez indarrean dagoen HAPOan adierazitakoa gaintzen ez badute, eta lur-zatiaren kanpoko sestraren azpitik 30 cm-tik gorako distantzia batean badaude.

- Solairu-oinak: etxebizitzak.

Gainerako erabilerak debekatuta daude egoera bakoitzean, solairu-oinetan etxebizitza-erabilera eta beste edozein erabilera (hala nola bulegoak, dendak, hotelak, establezimendu publikoak edo edozein motatako ekipamendua) bateragarri egitea bereziki. Era honetan, multzoaren funtsezko bizileku-izaera zaindu nahi da.

36. artikulua.- Eraikin berriak bizileku-erabilerarako BK-3, BK-4 eta BK-5 lur-zatietan

Proposatutako lur-zatien izaera deskribatutako ordenantzarena da gutxi gorabehera, 2. mailari atxikiak hain zuzen ere. Hala ere, lehendik bazeuden beste batzuei erantsitako eraikin puntualak direnez gero, emaitza azken hauen arabera da. Jardun hauek, oro har, 6.02.08 artikuluaen 2. atalean jasota daude baina konplexutasun handiagoa dute, hainbat ordenantzari lotutako eraikuntzako jardun-unitate batean egin behar baitira.

Proposatutako antolamenduak eta ondoko eraikinek ezarritako alderdi azpimarragarri eta bereizleak (6.02.06 artikulua) ondokoak dira (nahitaez bete beharkeo gainerako parametroen kasuan OR-2 Ordenantzara jo beharra dago, Vitoria/Gasteizko Plan Orokorren Testu Bateginean zehaztu bezala).

- Gehieneko altuera (6.02.05 artikulua)

Eraikin berriaren erlaitz-altuera aurretik zegoenaren altuerara egokitu behar da teilatetarako itxura jarraitua izan dezan eta horma-mailarik eta etenik sor ez dadin. Era berean, estalkiaren aldapa 25 gradukoa izango da gehienez ere. Adierazitakoa Gaztelako Ateko 33 zenbakiaren ondoko higiezinari zein kale berriaren ahoa osatzen duten eta 25 zenbakiaren mugakideak diren higiezinari dagokie. Hala ere, azken kasu horretan egoera ere bereziagoa da eta gainerako alderdietan ere berezi beharko da. Nolanahi ere, konposizio independentea eraikinaren autonomia mantendu ahal izango da.

Adierazi beharra dago eraikin berriak erantsita dituzten bi higiezinak babes integraleko katalogazioa dutela eta, beraz, beren ezauzgarriak eraikin mugakide berrietara transmititu eta mantendu beharrekoak dira.

- Oinen altuera libre; (6.02.05 artikulua), 4. atala, egun Gaztelako Ateko 33 zenbakiarekin agertzen denari erantsitako blokeari edo blokeei eta, zehazki, oinarteari buruzkoa soilik. Oinarteak ezarritako dauden inposten lerroei jarraitu beharko die eta, etxebizitzaz gain, behe-oinetarako ezarritako erabilera berberetara destinatu ahal izango da (bulego-erabilerarako eta irabazizko hirugarren sektoreko erabilerarako aukera izango da kasu honetan). Bestela, arau orokor gisa, solairuen altuera 2,60 m. librekoa izango da gutxienez, eta oinarrean berriz, 3,00 m. librekoa gutxienez.

Kasu guztietan, erlaitz-altuera egun dagoen (eta kasu guztietan katalogatutakoaren) eraikin mugakidearen altuerari jarraitzeko aukera izango da. Era berean, atiko moduko estalkipeko oineko etxebizitza baimentzen da estalkiaren faldoiaren gehieneko aldapak osatutako inguratzailearen barruan. Halaber, kasetoi eta txapitula moduko gorputz irtenak onartzen dira, betiere beheko oinen hegalkinen lerrokadurara hegalkin horien %60a bitartean iristen badira. Ordenantzaren mugen barruan irteneko gorputzen banaketa librekoa izango da oin eta fatxada guztien artean.

Gehieneko hegalkina 1,50 m-koa izango da eta luzera fatxada guztien perimetro osoaren %75etik beherakoa izango da.

- Dokumentazio grafikoaren elementu lotesleak.

Lerrokaduren finkapena.

Eraikuntzen eta mugen arteko bereizketa.

-Erabilera-erregimena.

Baimendutako erabilera xehatuak Vitoria/Gasteizko HAPOaren Testu Bategineko OR-2 Ordenantzaren (6.02.07 artikulua) arabera baimendutakoak izango dira. BK-3 higiezinan, baldintza mugatzaileak direla eta, bizileku-erabilera baimenduta dago behe-oinen.

Vitoria-Gasteizen, 2003ko ekainaren 5ean.- Alkate-Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

en el P.G.O.U. vigente, y se localicen a más de 30cm por debajo de la rasante exterior a la parcela.

-Plantas de pisos; viviendas.

El resto de usos en cada una de las situaciones se consideran prohibidos, en particular el hecho de compatibilizar en plantas de pisos cualquier otro uso (oficinas, comercial, hotelero, establecimiento público, o equipamiento de cualquier tipo), con el de viviendas. De este modo se pretende salvaguardar el carácter fundamentalmente residencial del conjunto.

Artículo 36º- Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-3, RC-4, RC-5

El carácter de las parcelas propuestas es aproximadamente el de la ordenanza descrita, concretamente adscritas al grado 2º. Sin embargo, y por tratarse de edificaciones puntuales anexas a otras ya existentes, su resultado se ve determinado por las mismas. Se trata de actuaciones en conjunto ya contempladas en el artículo 6.02.08, en su apartado 2º, aunque con una mayor complejidad por tratarse de una unidad de actuación con edificación sujeta a diferentes ordenanzas.

Los aspectos reseñables y diferenciadores que vienen de alguna manera establecidos por la ordenación propuesta, así como por las edificaciones a las que se yuxtaponen, (artículo 6.02.06) son los siguientes; (para el resto de parámetros de obligado cumplimiento se remite a la Ordenanza OR-2 tal y como queda especificada en el Texto Refundido del Plan General de Vitoria/Gasteiz).

-Altura máxima; (artículo 6.02.05)

Adecuando la altura de cornisa de la nueva edificación a la de la ya existente, de modo que su alero presente un aspecto continuo y no se produzcan retallos ni quiebros indeseados. Del mismo modo, la pendiente de la cubierta, no podrá superar los 25 grados. Lo dicho queda referido tanto para los inmuebles adyacentes a Portal de Castilla número 33, como para los que configuran la embocadura de la nueva calle, colindantes al número 25. Si bien este último caso, y por tratarse de una situación aún más singular si cabe, habrá diferenciarse en los demás aspectos, permitiéndole seguir con su autonomía de edificio con composición independiente.

Es interesante señalar que ambos inmuebles, (a los que se adosa nueva edificación), ya gozan de la catalogación de protección integral, por lo que se asume que sus características son dignas de mantenerse y transmitirse a las nuevas edificaciones colindantes.

-Alturas libres de plantas; (artículo 6.02.05), apartado 4º referente exclusivamente para el/los bloques anexas al que hoy figura como Castilla 33, y más concretamente a su planta de entresuelo. Esta habrá de continuarse según las mismas líneas de impostas ya establecidas, pudiendo dedicarse a los mismos usos establecidos en las plantas bajas además del de vivienda, (posibilidad de oficinas o terciario lucrativo en este caso). Por lo demás, y como norma general las alturas de pisos se fijan en 2.60M libres mínimos y en entreplanta, 3.00M libres y mínimos.

En todos los casos se permite alcanzar la altura de cornisa en continuidad con la del edificio existente colindante (catalogado en todos los casos). Del mismo modo se autoriza la vivienda en planta de bajo cubierta a modo de ático, dentro de la envolvente formada por la pendiente máxima del faldón de la cubierta, admitiéndose cuerpos adelantados a modo de casetones o buhardillas que alcancen la alineación de los cuerpos volados de las plantas inferiores hasta un 60% de los mismos. La distribución de los cuerpos volados dentro de las limitaciones de la ordenanza será libre entre todas las plantas y fachadas.

El vuelo máximo se fija en 1,50M y su longitud será menor que el 75% del perímetro total de todas las fachadas en su conjunto.

-Elementos vinculantes de la documentación gráfica.

Fijación de las alineaciones.

Separación entre edificaciones y a linderos.

-Régimen de usos.

Los usos pormenorizados autorizados son los permitidos según la Ordenanza OR-2 (artículo 6.02.07.) del Texto Refundido del P.G.O.U. de Vitoria/Gasteiz. En el inmueble RC-3, y debido a las condiciones colindantes, se permite el uso residencial en la Planta Baja.

Vitoria-Gasteiz, a 5 de junio de 2003.- El Alcalde-Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.